

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

| | |
|----------------------------|---|
| תכנית מס' 303-0158949 | מינהל התכנון הועדה המחוזית - מחוז חיפה |
| קביעת הנחיות מיוחדות בשפ"פ | 03-01-2016 נתקבל |

נופי המצודם בני"ם
515029023.9.ה

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: 2015/2016
לאשר את התכנית

מיו"ר הועדה המחוזית: 2016/2016
תאריך: 2016/2016

הועדה המקומית לבניה ולתכנון עיר
חוף הכרמל
תכנון מס' 303-0158949
הועברה לועדה המחוזית לבניה ולתכנון עריון
עם המלצה לזיכרון
מיו"ר מס' 2013/005 מיום 5/8/13
מחוז חיפה

מיו"ר הועדה המחוזית
ממונה על מחוז חיפה

303-0158949 מס' תכנית מס' 303-0158949
תאריך: 2016/2016
מיו"ר הועדה המחוזית: 2016/2016

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
03-01-2016
נתקבל

1950
1951

1952
1953
1954

1955

1956

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הוספת שימושים בשטח פרטי פתוח, לטובת מתקנים הנדסיים בנוסף לחניון, שימושים אלו נועדו לשרת את פרויקט המרכז המסחרי הנמצא במגרש הסמוך.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | קביעת הנחיות מיוחדות בשפ"פ |
| | | מספר התכנית | 303-0158949 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 3.487 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים למתן תוקף |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מתאר מקומית |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | לייר |
| | | היתרים או הרשאות | תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות |
| | | סוג איחוד וחלוקה | ללא איחוד וחלוקה |
| | | האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי | לא |

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

קואורדינאטה X 195415

קואורדינאטה Y 735197

1.5.2 תיאור מקום רחוב דרך הים.

בכניסה ליישוב עתלית, בסמוך לתחנת הדלק "סונול" - קיימת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות

נפה חיפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|---------|----------|-------|
| עתלית | דרך הים | | |

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 10529 | מוסדר | חלק | | 1, 5 |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח |
|-------------|------------------|
| מכ/מק/318 א | 2 - 1 |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 13/05/1993 | 2515 | 4108 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות מכ/מכ/318 ממשיכות לחול. | שינוי | מכ/ 318 |
| 12/06/2003 | 2731 | 5193 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו, וכל יתר הוראות מכ/מכ/מק/ 318/א' ממשיכות לחול. | שינוי | מכ/ מק/ 318 /א |

1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|---|-------------|-----------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| כן | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | | | דניאל כהנא | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע גליון: 1 | | | דניאל כהנא | | | 1:500 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח התנועה יהיה מחייב לעניין הכניסה והציאה למגרש השפ"פ | 22/12/2015 | | דניאל כהנא | 02/12/2015 | 1 | 1:250 | מנחה | בינוי ופיתוח |
| לא | חתום להפקדה גליון: 1 | 03/11/2014 | | דניאל כהנא | 03/11/2014 | | 1:500 | רקע | מצב מאושר |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רישיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|------------------|------------|------------|-----|---------|---------|------------------|-------------|------------------|------|-------------|
| daniel@nofei.com | 02-5000463 | 02-5000418 | 216 | יפו (1) | ירושלים | נופי המצודה בע"מ | | נופי המצודה בע"מ | פרטי | |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בנין שערי העיר קומה 1.

1.8.2 יזם

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רישיון | שם | סוג |
|------------------|------------|------------|-----|---------|---------|------------------|-------------|------------------|------|
| daniel@nofei.com | 02-5000463 | 02-5000418 | 216 | יפו (1) | ירושלים | נופי המצודה בע"מ | | נופי המצודה בע"מ | פרטי |

(1) כתובת: בנין שערי העיר קומה 1.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רישיון | שם | סוג |
|-------------------------|------------|------------|-----|------|---------|------------------------------|-------------|------------------|-------------|
| haifaichnum@mimi.gov.il | 04-8645537 | 04-8630855 | 15 | (1) | חיפה | מנהל מקרקעי ישראל- מחוז חיפה | | | בעלות מדינה |
| daniel@nofei.com | 02-5000463 | 02-5000418 | 216 | (2) | ירושלים | נופי המצודה בע"מ | | נופי המצודה בע"מ | חוכר |

(1) כתובת: רח' פל-15, ת.ד. 548 חיפה 33095.

(2) כתובת: בנין שערי העיר קומה 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| דוא"ל | פקס | טלפון | בית | רחוב | ישוב | שם תאגיד | מספר רשיון | שם | סוג | מקצוע/ תואר |
|----------------------------|------------|------------|-----|----------|--------|--|------------|-----------------|-------------|--------------------------|
| danny@dank a-arc.com | 04-9991321 | 04-9990321 | | (1) | כרמיאל | דניאל כהנא- תכנון נגיש בע"מ | 78363 | דניאל כהנא | עורך ראשי | אדריכל ומתכנן ערים |
| office@techn omad.co.il | | 04-7702600 | 52 | שד מוריה | חיפה | טכנומד- מדירות תכנון ושרותים הנדסיים בע"מ | 481 | רודי בלן | מודד | מודד מוסמך |
| noam@noam eng.co.il | 04-8373764 | 04-8373763 | 3 | ברנדייס | חיפה | נועם ליבנה | | אלי מילר-אבוגלו | יועץ תחבורה | מהנדס |
| shelach10@b ezeqint.net | | 04-9841101 | 10 | הרקפת | עתלית | שלח גד- אדריכלות נוף בע"מ | | גדי שלח | יועץ סביבתי | תנועה אדריכל נוף |

(1) כתובת: א.ת. תרדיון, ד.ג. משגב.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח | הגדרת מונח |
|----------------|---|
| הנחיות מיוחדות | תוספת של שימושים לייעוד שנמצא בתחום התכנית, עפ"י עיקרי הוראות התכנית. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תוספת שימושים לשטח פרטי פתוח וקביעת הנחיות מיוחדות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שימושים לייעוד של שטח פרטי פתוח:

- א. ישמש לגינות נוי ומתקני תשתית: למאגר מים, ביוב, חשמל, תחנות טרנספורמציה, צובר לגז, כולל מעבר לרכב חירום.
- ב. חנייה.
- ג. קביעת זכויות בניה למבני התשתית.
- ד. התוכנית משנה רק את המפורט בה ויתר ההוראות בתוכנית מכ/318, מכ/מק/318/א המאושרות ממשיכות לחול.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

| | |
|------------------|-------|
| שטח התכנית בדונם | 3.487 |
|------------------|-------|

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------|---------|
| דרך מאושרת | 1 |
| שטח פרטי פתוח | 2 |

| סימון בתשריט | יעוד | תאי שטח כמופים |
|----------------|---------------|----------------|
| הנחיות מיוחדות | שטח פרטי פתוח | 2 |

3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר | | |
|---------------|----------|--------|
| יעוד | מ"ר | אחוזים |
| דרך מאושרת | 923.64 | 26.49 |
| שטח פרטי פתוח | 2,563.13 | 73.51 |
| סה"כ | 3,486.77 | 100 |

| מצב מוצע | | |
|---------------|-----------|--------------|
| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מאושרת | 923.64 | 26.49 |
| שטח פרטי פתוח | 2,563.13 | 73.51 |
| סה"כ | 3,486.77 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|-------|--|
| 4.1 | שטח פרטי פתוח |
| 4.1.1 | שימושים |
| | <p>א. השטח מיועד לחניית עבור השטח המסחרי הסמוך.</p> <p>ב. ישמש לגינות נוי ומתקני תשתית: למאגר מים, ביוב, חשמל, תחנות טרנספורמציה (שנאי), צובר לגז, כולל מעבר לרכב חירום.</p> <p>ג. תותר התקנת שנאי במרחק של 3 מ' לפחות ממבנה המסחר שבמגרש הסמוך.</p> |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי /או פיתוח</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>הנחיות מיוחדות:</p> <p>א. בשטח המיועד לשפ"פ עם סימון הנחיות מיוחדות בלבד יותרו השימושים והבניה המוצעים בתוכנית זו.</p> <p>הוראות בינוי:</p> <p>ב. תתאפשר בניה תת קרקעית של מתקנים בכל תחום השפ"פ גם מחוץ לרצועה המסומנת בהנחיות מיוחדות ובכפוף לאישור הוועדה המקומית למיקום כל מתקן. בניה זו תוגבל עד 3.5 מ' מתחת למפלס 0.00 המתוכנן בשפ"פ, כאשר כל חריגה ממפלס ה-0.00 תהווה סטייה ניכרת מתכנית.</p> <p>יתר שטח התכנית יותר בהתאם לייעודו בתכנית המאושרת.</p> <p>ג. תותר כניסה ויציאה אחת למגרש השפ"פ: נספח התנועה יהיה מחייב לעניין זה.</p> <p>ד. לא תתאפשר בניית גגות משופעים, הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>ה. ניקוז הגגות של המתקנים הטכניים יהיה מוסתר.</p> <p>ו. חומרי הגמר של המתקנים הטכניים יהיו זהים לחומרי הגמר ולחיפויים של המרכז המסחרי במגרש הצמוד כך שתהיה התאמה מלאה בחזית המבנים. הנושא יאושר במסגרת תכנית בינוי לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית שתאושר בטרם הוצאת היתר בנייה.</p> <p>ז. החניה בתחום השפ"פ תהיה משולבת בגינון ובשתילה באופן שיינטע עץ בוגר אחד לפחות לכל 4 מקומות חניה, כך שתיווצר רצועה מגוננת לאורך הדרכים ובין שני טורי חניה צמודים.</p> <p>ח. על יזמי התוכנית לבצע מערכת השקיה כחלק מפיתוח השטח הכלול בתוכנית.</p> <p>ט. קווי התשתיות יהיו תת-קרקעיים.</p> |
| 4.2 | דרך מאושרת |
| 4.2.1 | שימושים |
| 4.2.2 | הוראות |
| א | <p>בינוי /או פיתוח</p> <p>לא תותר כל בנייה בתחום הדרך, פרט למתקני דרך.</p> |

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | אתורי | צידוי- שמאלי | צידוי- ימני | קו בניה (מטר) | מספר קומות | גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר) | מספר יחיד מספר | הכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | האי שטח | שימוש | יעוד |
|------|-------|-----------------|-------------|------------------|---------------|--|-------------------|-------------------------|--------------------|---------|------|-------|--------------------|---------------------------------------|------------------|------|
| | | | | | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | שרות | עיקרי | | | | |
| (6) | (6) | (6) | (6) | (6) | (5) 1 | (4) 4 | 0 | (3) 3.9 | (2) 100 | (1) 100 | | 2563 | 2 | שטחים מתוחים ומתקנים הנדסיים | שטח פרטי פתוח | |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות הם עבור מתקני תשתית כמפורט בסעיף 4.1.1 אשר נועדו לשרת את מגרש המסחר הסמוך. תותר העברת שטחי בניה ממעל הקניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת באישור הועדה המקומית.
- (2) שטחי השירות הם עבור מתקני תשתית כמפורט בסעיף 4.1.1 אשר נועדו לשרת את מגרש המסחר הסמוך.
- (3) הערך מתיחס ל% מתא שטח מקסימום.
- (4) הערך מתיחס למטר מקסימום, הערך: הגובה ימודד ממפלס 0.00 בהתאם לפני הקרקע הטבעית.
- (5) הערך מתיחס ל מקסימום.
- (6) עפ"י תשריט.

6. הוראות נוספות

| | |
|-----|---|
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| | <p>א. תנאי למתן היתר מכוח תוכנית זו, כולל עבודות עפר ופריצת דרכים, יהיה אישור תכניות כוללות לדרכים, מים, ניקוז וחשמל ע"י הרשויות המוסמכות לכך.</p> <p>ב. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי לאישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>ג. תוכנית חניה ערוכה ע"י יועץ תנועה ומתואמת עם מהנדס הוועדה המקומית תוגש כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר הבנייה למבנים/ למתקנים שבתחום התוכנית נשוא הדיון.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת הוועדה המקומית.</p> |
| 6.2 | היטל השבחה |
| | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. |
| 6.3 | הפקעות לצרכי ציבור |
| | כל השטחים המיועדים לפי תוכנית זו לצרכי ציבור יופקעו עפ"י סעיפים 188, 189 לחוק התכנון והבניה, וירשמו על שם הרשות המקומית. |
| 6.4 | חשמל |
| | <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל: לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>(א) קו חשמל מתח נמוך: תיל חשוף 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ב) קו חשמל מתח נמוך: תיל מבודד 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ג) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ד) קו מתח גבוה עד 33 ק"ו: כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ה) קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: - 20.0 מטר מציר הקו</p> <p>(ו) קו מתח על/עליון 400 ק"ו - 35.0 מטר מציר הקו</p> <p>(ז) כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ח) כבלי חשמל מתח גבוה: 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(ט) כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(י) ארון רשת 1.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>(יא) שנאי על עמוד 3.0 מטר מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן</p> <p>הערה: במידה ובאיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> |

| | |
|---|---------------------------------|
| 6.4 | חשמל |
| <p>המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3.0 מ' מכבלי חשמל, אלא לאחר אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> | |
| 6.5 | ביוב, ניקוז, מים, תברואה |
| <p>מים:</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ניקוז:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התוכנית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובאישור רשות הניקוז האזורית.</p> <p>ביוב:</p> <p>תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של עתלית, באישור מהנדס הועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.</p> | |
| 6.6 | תקשורת |
| <p>א. כל התשתיות ורשתות התקשורת והטלפון יהיו תת קרקעיות.</p> <p>ב. ארונות תקשורת יבוצעו לאורך דרכים ציבוריות בגבולות המגרשים ו/או בשטחים ציבוריים פתוחים. מיקומם יקבע בתאום עם אדריכל הנוף.</p> <p>ג. הארונות יבוצעו בגומחות בטון ו/או אבן להגנה מפני פגיעת מכוניות.</p> | |
| 6.7 | ניהול מי נגר |
| <p>1. השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור וניצול של מי הנגר העילי כמפורט להלן:</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי פיתוח או ריצוף, והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. יינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט יערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.</p> <p>2. תכנון שטחים פתוחים: בתחום התכנית יבטיח קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| <p>ניהול מי נגר</p> | <p>6.7</p> |
| <p>בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים פתוחים.</p> | |
| <p>חניה</p> | <p>6.8</p> |
| <p>א. החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> | |
| <p>פיקוד העורף</p> | <p>6.9</p> |
| <p>כל בקשה להיתר בניה תכלול תוכנית למיגון בהתאם לתקן הישראלי ובאישור הג"א.</p> | |
| <p>שרותי כבאות</p> | <p>6.10</p> |
| <p>קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> | |
| <p>הוראות בינוי</p> | <p>6.11</p> |
| <p>התוכנית משנה רק את המפורט בה ויתר ההוראות בתוכנית מכ/318, מכ/מק/318/א המאושרות ממשיכות לחול.</p> | |
| <p>עתיקות</p> | <p>6.12</p> |
| <p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p> | |
| <p>פסולת בניין</p> | <p>6.13</p> |
| <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבנין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבנין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p> <p>2. חובת גריסה- היתר הבניה למבנה גדול יכלול הוראות המחייבות מיחזור של פסולת הבנין שתיווצר, בהיקף מוערך של 50% או יותר, בהתאם לסוג הפסולת.</p> <p>3. חציבה ומילוי:</p> <p>3.1 היתר יציג פתרון לאיזון בין חפירה ומילוי.</p> <p>3.2 בהעדר איזון-</p> <p>- יועברו עודפי חציבה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי בפרויקטים אחרים.</p> <p>- מילוי באמצעות עודפי חציבה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים.</p> <p>- מילוי באמצעות פסולת יבשה אינרטיית.</p> | |

| | |
|---|--------------------|
| 6.13 | פסולת בניין |
| <p>הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שירשמו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>4. עבודות שאינן טעונות היתר:</p> <p>4.1 נוהל כאמור בסעיף (1) יוחל על עבודות חציבה, חפירה, כרייה, מילוי, בניה ושיפוץ שאינן טעונות היתר על ידי הרשות הציבורית האחראית על אותן העבודות.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב | התנייה |
|----------|----------|--------|
| 1 | לי"ר | לי"ר |

7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש תוך 10 שנים מיום אישורה.

| 8. חתימות | | | |
|-----------------|-----------------|---------------------------------|------------------|
| מגיש התכנית | שם: | נופי המצודה בע"מ | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | 515029023 | נופי המצודה בע"מ |
| יזם | שם: | נופי המצודה בע"מ | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | 515029023 | נופי המצודה בע"מ |
| בעל עניין בקרקע | שם: | בבעלות מדינה | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | מנהל מקרקעי ישראל - מחוז חיפה 0 | חתימה: |
| בעל עניין בקרקע | שם: | נופי המצודה בע"מ | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | 515029023 | נופי המצודה בע"מ |
| עורך התכנית | שם: | דניאל כהנא | תאריך: |
| | שם ומספר תאגיד: | 514864008 | עורך ראשי |

24.12.15

חתימה: